文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2018年7月28 星期六
戊戌年六月十六 廿六立秋
天晴酷熱 局部驟雨
氣溫28–33℃ 濕度65–90%
港字第24970 今日出紙2疊7張半 港售8元

港童伶盼再見面 習爺爺遙致關懷

詳刊 A2

私樓供應脫腳

落成量未達標 潛在供應9.3萬伙連跌兩季

■未來3至4年私樓新供應僅9.3萬伙，為2016年第三季以來最低。 資料圖片

潛在新樓供應

現樓貨尾：	9,000伙
建築中但未售單位：	67,000伙
已批出土地並可隨時動工項目：	17,000伙
未來3至4年間可供應新樓：	93,000伙

整理：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市持續高燒，連居屋公屋都出現天價成交，然而新樓供應跟不上。運房局昨公佈，截至今年第二季，未來3至4年私樓新供應9.3萬伙連跌兩季，按季減3,000伙。另外，上半年私樓落成6,200伙，未達差估署預測今年落成量1.8萬伙的一半，令人擔心樓市會出現長期及短期供應都不足的情況。業內人士相信，由於建築中未售的單位升至6.7萬伙的歷史高位，故此一個季度的供應縮減不會影響短期新樓供應，且政府土地供應方針未變，相信短期土地供應仍會維持9萬伙以上的高水平。

政府努力推地，但潛在供應量不增反跌。運房局公佈，未來3至4年私樓潛在供應量減少3,000個至9.3萬伙，是2016年第三季以來最少，為連續第二季減少，較去年第二季的9.8萬伙供應量高峰顯著回落。

7.6萬伙未售創新高

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，潛在新樓供應由高位回落，主要是隨時動工的熟地單位數目按季跌約26.1%至1.7萬伙並創3年半新低所致，箇中原因與部分熟地展開動工有關，而近期賣地計劃可興建的單位減少亦是另一原因。

而值得留意的是，建築中未售單位升至6.7萬伙，若連同連續4個季度穩企9,000伙的已落成未售單位一併計算，即合計達7.6萬伙，創該報告紀錄新高。因此即使潛在新樓供應減少至9.3萬伙，劉嘉輝相信不會影響短期新單位供應。再者，政府土地供應方針未變，相信短期土地供應仍會維持9萬伙以上高水平。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文亦指，未來潛在供應量不存在「供應不足」。而且現時「貨尾」及未來「新盤」多，估計市場可吸納，亦對住宅樓市沒有重大影響。但他估計受空置稅及賣樓新政策影響，未來發展商會看市況及賣樓速度去建屋，減少「持貨成本」。

他預料，未來3至4年可以供應市場的一手私人住宅單位維持在約9萬多伙。

運房局發言人表示，供應量減少主因相對首季，第二季有較多一手私樓以現樓或預售方式售出。由於每季新增熟地和發展項目的狀況、規模等均有差別，加上一手私宅成交量亦會隨市況升跌，供應量在季度之間有所變化是正常現象。

發言人續說，截至今年第二季，未來潛在私宅供應量為9.3萬伙，當中包括9,000個貨尾單位、6.7萬個興建中但未售出的單位，以及1.7萬個熟地單位。9.3萬伙中，估計有7.37萬伙為實用面積少於753方呎的中小型單位，按季少1,200伙，佔整體供應量79%，比率較上一季多1%。

運房局料10地可建5200伙

局方預計，未來數月將有10幅住宅用地轉為熟地，可提供約5,200伙，較上一季（4,000伙）多1,200伙，升幅約三成。隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，局方相信未來3至4年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

局方同日公佈私宅施工量，第二季錄9,000伙，按季大升約60.7%，創9季新高。若以上半年合計，施工量共錄1.46萬伙，已達去年全年1.7萬伙超過85%。預期下半年持續有熟地項目施工，估計今年數目可再次突破逾2萬伙水平。落成量方面，今年第二季亦錄5,000伙，按季大升約3.17倍，創2年新高，但因為第一季表現差，上半年合共則只錄6,200伙，只佔差估署全年預測18,130伙約34%。

傳居屋禁售期延至10年

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）有消息指，特區政府有意收緊居屋的禁售期，由5年延長到10年，行政長官林鄭月娥昨表示，她對收緊轉售限制持開放態度，並相信房屋委員會會認真考慮有關問題。

林鄭月娥昨指出，房委會推出了新的資助出售房屋定價，坊間不少意見認為既然居屋售價已經與市價脫鈎，就應當加強轉售方面的限制，「譬如不是五年，要長些時間才可以補地價流入私營公開市場，我相信房委會會很認真討論。」

憂供應短缺 要靠私人項目「填空」

微觀點

未來3至4年潛在私樓供應只得9.3萬伙，數字是2016年第三季以來最少，加上上半年新樓落成量只6,200伙，遠未達差估署預測今年落成量1.8萬伙的一半。這顯示房屋供應無論長期、短期都縮減，不禁令人擔心樓市會否因為供不應求而再飆升。

不過留心政府的言論，就知道政府正等待私人項目補地價的「填空」。發展局局長黃偉綸近月被問到政府推地不多，會否令全年供應無法達標，他回應指，在財年餘下的半年，政府會視乎其他土地供應來源及市場情況，特別提到去年度私人重建及發展項目數量多達1.7萬伙，未來會視乎這個土地來源的供應情況。

碰巧昨日地產商新鴻基地產向城規會申請擴大西貢十四鄉項目規模，由原來的4,930伙，大增至9,500伙，規模相等於四分三個太古城，料追加的補地價涉及約30億至40億元。計一計，項目多出的單位已足夠填補第二季按季所減少的供應量。

事實上，政府近年土地供應量不斷上升，好像2017/18年度高達2.55萬伙，較年度供應目標1.8萬伙高出41.7%，政府從未有減少過私宅土地供應。

故此，現時市場應觀察未來數季的潛在供應量變化，若持續一年都大幅下降，才需要擔心供應量問題，否則單一季度的變化可能只是個別情況。

■香港文匯報記者 顏倫樂

新樓供應減對樓市影響

仲量聯行物業估價部區域董事謝偉鴻：

潛在新樓供應量減少3,000伙，短期內對樓價沒影響，但長線供應量存在隱憂。「林鄭六招」後，市場雖仍錄破頂成交，部分新盤開價已較保守，顯示發展商較看重賣樓量；在貿易戰及加息影響下，下半年樓價升勢將不及上半年。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文：

政府推出空置稅及新房策，估計未來發展商會因應市況及賣樓速度建樓，以減少持貨成本，估計私樓潛在供應維持在約9萬多伙。

美聯物業首席分析師劉嘉輝：

潛在新供應由高位回落，箇中原因與部分熟地展開動工有關，而政府近年賣地計劃提供1.8萬伙目標的積極推地方針未變，相信未會影響短期新單位供應。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

宣佈推一手空置稅後，新盤推售加快，部分貨尾較多的區域有減價壓力，部分發展商已增加優惠以求加快去貨速度，二手樓價於第三季有機會微調2%至3%，全年樓價視乎中美貿易戰影響會否擴大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇：

過去3年間，是批地建屋的高峰期。今年下半年的數字能否重返2萬伙或以上水平，值得關注。

Q房網香港董事總經理陳坤興：

上半年批地進度減慢，相關單位大跌6,000伙，房屋供應呈「短加長減」情況，政府在促進一手新盤推售時，亦要積極覓地建屋，保持長遠供應穩定。

二手又破頂 新西最高燒

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市繼續高燒，二手樓價指數又再破頂。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，按周升0.24%報187.76點，再創歷史新高。新界東、西兩區指數亦再破頂，尤以新界西CCL Mass（大型屋苑）升幅最大，報176.43點，按周升2.33%，升幅為18周最大。新界東CCL Mass報205.13點，按周升0.87%。

至於九龍CCL Mass報183.79點，按周升0.74%；港島CCL Mass最新報193.25點，創新高後回軟，按周跌2.4%。CCL Mass報190.73點同創歷史新高，按周升0.28%。CCL(中小型單位)報188.47點，按周升0.28%。CCL(大型單位)報184.04點，按周微跌0.01%。

新房策後首周升幅收窄

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，近期的CCL表現，數據反映政府6月底公佈新房策後首周，三大整體指數升幅明顯收窄。CCL升0.24%，升幅為7周最少。而CCL Mass及CCL（中小型單位）同樣升0.28%，按周升幅同為10周最少，反映新房策下樓價升勢有放緩跡象。

而政府放風推出新房策當周起，三大整體指數錄得一周齊跌，一周齊升兼繼續創新高。相信未來樓價走勢有可能由連升轉為反覆向上，但上升趨勢仍然不變。

■未來樓價走勢有可能由連升轉為反覆向上。 資料圖片

督印：香港文匯報有限公司地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 發行中心：28739889 廣告部：28739888 傳真：28730009 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓